

Kat Karşılığı İnşaatı Arsa Payına İlaveten Ödeme Yapılması İş Yıllara Sari İnşaatı Dönüştürür mü

T.C.

GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI

(Mükellef Hizmetleri Gelir Vergileri Grup Müdürlüğü)

Sayı: B.07.1.GİB.4.06.16.01-120[42-11/4]-252 20/02/2012

Konu : Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin Gelir Vergisi Kanunu'nun 42'nci maddesi kapsamında değerlendirilmesi

İlgide kayıtlı özelge talep formunda; ... Vergi Dairesi Müdürlüğünün ... vergi numaralı mükellefi olduğunuz, firmanız ile ... Konut Yapı Kooperatifi arasında anılan kooperatife ait arsa üzerine 664 adet konut inşası için "Düzenleme Şeklinde Kat Karşılığı İnşaat Ve Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalandığı, söz konusu sözleşme uyarınca inşa edilecek konutlardan 170 adedinin firmanıza kalacağı, ayrıca firmanızın giderlerini karşılamak üzere kooperatif tarafından şirketinize 82.954.000,00 TL nakit ödeme yapılacağı belirtilerek, söz konusu nakit ödeme nedeniyle sözleşmenin kat karşılığı niteliğinin değişip değişmeyeceği ile birden fazla yıla sirayet edecek inşaat işinin kısmen/tamamen yıllara sari inşaat ve onarım işi kapsamına girip girmeyeceği konularında Başkanlığımızdan görüş talep edilmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 6'ıncı maddesinde; kurumlar vergisinin mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanacağı ve safi

kurum kazancının tespitinde Gelir Vergisi Kanunu'nun ticari kazanç hakkındaki hükümlerinin uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanunun 15'inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi ile Gelir Vergisi Kanunu'da belirtilen esaslara göre birden fazla takvim yılına yaygın inşaat ve onarım işleri ile uğraşan kurumlara bu işleri ile ilgili olarak yapılan hak ediş ödemeleri vergi kesintisine tabi tutulmuştur. Söz konusu ödemeler üzerinden yapılacak kesinti oranı 2009/14592 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %3 olarak belirlenmiştir.

Öte yandan, Gelir Vergisi Kanununun 42 nci maddesinde, "Birden fazla takvim yılına sirayeteden inşaat (dekapaj işleri de inşaat işi sayılır) ve onarma işlerinde kâr veya zarar işin bittiği yıl kati olarak tespit edilir ve tamamı o yılın geliri sayılarak mezkur yıl beyannamesinde gösterilir. " hükmüne yer verilmiştir.

Bir işin Gelir Vergisi Kanununun 42 nci maddesi kapsamında değerlendirilebilmesi için;

1. a) Faaliyet konusu inşaat ve onarma işi olması
2. b) İnşaat ve onarım işi birden fazla yıla sirayet etmesi
3. c) İnşaat ve onarım işi resmi veya özel taahhütlere bağlı olarak yapılması

gerekmektedir.

Yukarıda yer verilen Kanun hükmü çerçevesinde, 42 nci madde kapsamında inşaat ve onarım işleri, resmi ve özel taahhütler gereğince başkasının hesabına yapılan işlerden ibarettir. Söz konusu işin taahhüde bağlı olarak yapılması, inşaat ve onarım işinin başkasının nam ve hesabına yapılması ve karşılığında hakedişe bağlı bir istihkak ödemesinin ortaya çıkması ile mümkündür.

Özel inşaat işleri ise bünyesinde hak ediş ve hak edişe bağlı taahhüt unsuru taşımayan, birden fazla takvim yılına sirayet

edebilen bir tür imalat olup, bu tür inşaat faaliyeti için yapılan nakit ödemenin hak ediş bedeli olarak değerlendirilmesi söz konusu değildir. Gerek kendi arsası üzerine gerekse başkasının arsası üzerine kat karşılığı bina inşa ederek satma işinin Gelir Vergisi Kanunu'nun 42 nci maddesiyle düzenlenen birden fazla takvim yılına sirayet eden inşaat ve onarma işleriyle herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.

Yukarıda yer alan hüküm ve açıklamalar çerçevesinde, arsa sahibi kooperatif ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapan şirketinize bu sözleşmeye istinaden kendi payına düşen bağımsız bölümlere ilave olarak anılan kooperatif tarafından nakit ödemede bulunulması söz konusu sözleşmenin kat karşılığı inşaat sözleşmesi niteliğini değiştirmeyecektir. Yıllara yaygın olmakla birlikte taahhüde bağlı bir inşaat işi olarak değerlendirilmesi mümkün olmayan kat karşılığı inşaat işine bağlı olarak anılan kooperatif tarafından firmanıza yapılan ödemeler üzerinden vergi kesintisi yapılmasına gerek bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

(*) Bu Özelge 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 413.maddesine dayanılarak verilmiştir.

(**) İnceleme, yargı ya da uzlaşmada olduğu halde bu konuya ilişkin olarak yanlışı bilgi verilmiş ise bu özelge geçersizdir.

(***) Talebiniz üzerine tayin edilmiş olan bu özelgeye uygun işlem yapmanız hâlinde, bu fiilleriniz dolayısıyla vergi tarh edilmesi icap ederse, tarafınıza vergi cezası kesilmeyecek ve tarh edilen vergi için gecikme faizi hesaplanmayacaktır.